

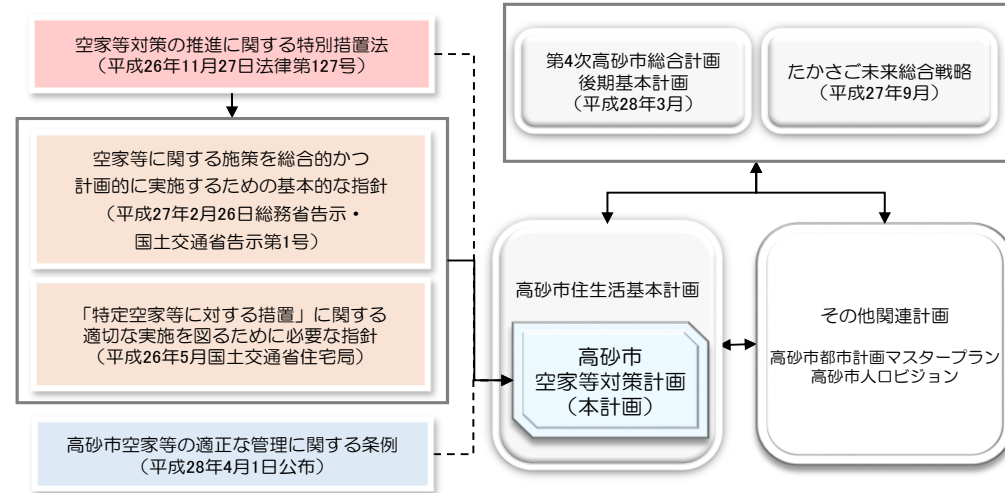
■第1章 計画の趣旨

計画策定の背景と目的

人口減少、既存の住宅等の老朽化や社会ニーズの変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空家等※1が年々増加⇒空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施することを目的として策定

計画の位置付け

法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」



※1 空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項の定義により、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）をいう。

計画期間

平成30年度から平成39年度までの10年間
ただし、社会情勢の変化に的確に対応するために、概ね5年毎に見直しを行う

■第2章 空家等の状況

空き家率※2

- ◎国内・・・13.5%
- ◎兵庫県・・・13.0%
- ◎高砂市・・・13.1% ⇒全国より低いが、兵庫県内においてはやや高い割合

※現状を把握するために、実態調査及び空家等と推定される物件の所有者等を対象とした意向調査を実施

実態調査及びアンケート調査

※3 実態調査結果を基に空家等を対象に算出した率。

高砂市では、市内の空家等の実態を把握するため、実態調査を実施⇒空家等率※3 2.8%
・空家等と推定される978件の所有者等を対象とした意向調査を実施⇒回答率42.1%
・市内に923件の空家等が存在することが判明。下記の2つの観点から923件の空家等のランク分けを実施

■建物状態判定ランク

(単位：件)

■利活用基礎判定ランク

(単位：件)

ランク	該当数	概要
a	535	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能
b	350	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
c	26	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難
d	12	倒壊の可能性があるので、現況のままの利用は不可能

ランク	該当数	概要
A	6	売却・賃貸が容易
B	374	売却・賃貸の期待性あり
C	301	売却・賃貸の期待性が低い
D	242	売却・賃貸が困難

■第3章 空家等の課題

高砂市では「実態調査」及び「アンケート調査」の結果を分析し、高砂市の空家等に関する課題を整理

人的要因の課題

- 1) 高齢化や住み替えによる空家等の発生
- 2) 管理頻度の不足
- 3) 経済的理由による管理の停滞
- 4) 管理委託に対する意識
- 5) 所有者等の意向を考慮した対策の検討
- 6) 空き家バンク※4の可能性

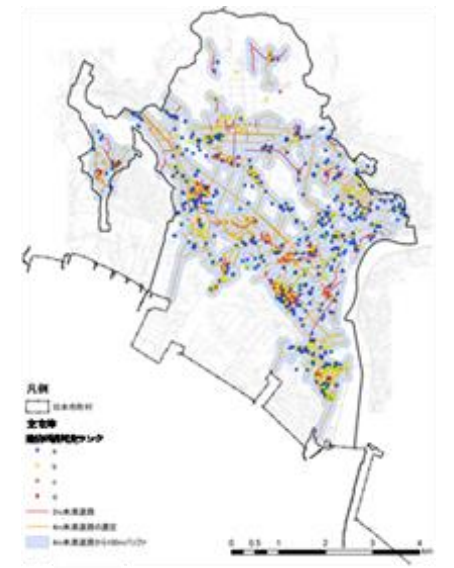
※4 空家等を利用したい方へ、市内の空き家（空き店舗）情報を提供するサービス。

物的要因の課題

- 1) 空家等の管理状態
- 2) 空家等の利活用可能性
- 3) 重点的な対策が必要な地域の検討

■課題の抽出イメージ

（下図は、狭あい道路と空家等の関係）



※5 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態であると認められる空家等をいう。

■第4章 空家等対策に係る基本的な方針

計画の基本的な方針

(1) 計画の基本的な方針

■5つの方針と15の対策



(1) 発生の抑制

- 1) 若年層・ファミリー世帯の定住、転入策の検討
- 2) 建築所有者への早期啓発

(2) 利活用の推進

- 1) 中古住宅としての市場流通の促進
- 2) 空家等の利活用の支援（補助）
- 3) 利活用に関する学習機会の創出
- 4) 空家等に対する相談体制の充実
- 5) 利活用の事例

(3) 適正な管理の推進

- 1) 所有者等の責務の周知・啓発
- 2) 空家等放置によるリスクの周知
- 3) 委託を活発に行える環境の実現への検討

(4) 特定空家等への対応

- 1) 法や条例に基づく対応
- 2) 早期対応の実施と除却の推進

(5) その他の対策

- 1) 周知・啓発体制の構築
- 2) 関係機関等・関連団体等との連携強化
- 3) 空家等の実態の把握

(2) 計画の対象

【対象とする空家等】

- ◎空家等（法第2条第1項）
- ◎特定空家等※5（法第2条第2項）

【対象とする地域】

- ◎市内全域
- ※重点対象地域 ①狭あい道路の周辺地域
②高砂地区、荒井地区、伊保地区、曾根地区

■第5章 空家等の対策

（１）発生の抑制

１）若年層・ファミリー世帯の定住、転入策の検討

若年層・ファミリー世帯を中心に、高砂市への外部からの転入促進策、市内の定住促進策等を検討し、空家等の発生の抑制を図る。

２）建築物所有者への早期啓発

空家等の発生の抑制のため、建築物の所有者等を対象として、空家等対策に係る早期啓発を行う。また「高砂市住宅耐震化促進事業（ひょうご住まいの耐震化促進事業）」と連携を図ります。相続により生じた空家等又は空家等の除却後の敷地を譲渡した場合、譲渡所得から 3,000 万円を特別控除する特例等、空家等の発生抑制に伴う所有者側のメリットを周知する。

（２）利活用の推進

１）中古住宅としての市場流通の促進

空き家バンクの認知度向上のための周知を行い、所有者等及び購入・賃貸希望者双方の空き家バンクの活用促進を図る。またインスペクション※⁶の普及向上及び空家等を中古住宅としての市場流通を図る。

２）空家等の利活用の支援（補助）

空き家の利活用をしようとする者に対して経費の一部を補助することにより、空き家ストックの有効活用を促進し、にぎわいの創出と地域の活性化を図る。

３）利活用に関する学習機会の創出

所有者等のための学習機会（利活用の方法や、事例など）の創出に努める。

４）空家等に対する相談体制の充実

高砂市における空家等に関する相談窓口を一本化し、関連団体等による相談窓口等を活用し、柔軟な相談対応を行う。

５）利活用の事例

市内における空家等の活用事例について、積極的に情報発信を行う。

※6 既存住宅を対象に、構造の安定性や劣化の状態を把握するために行う建物状況調査。

（３）適正な管理の推進

１）所有者等の責務の周知・啓発

管理頻度が少ない空家等が多い現状を踏まえ、法や条例における所有者等の責務の周知や啓発を徹底する。

２）空家等放置によるリスクの周知

所有者等が空家等を放置することによって生じるリスク等を周知することで、所有者等による空家等の適正な管理の促進を図る。

３）委託を活発に行える環境の実現への検討

NPO 法人、公益社会法人等を活用した安価かつ気軽な委託方法に関する情報の周知を行うなど、委託を活発に行える環境の実現に努める。

（４）特定空家等への対応

１）法や条例に基づく対応

特定空家等に対して、法及び条例に基づく対応を行うことを記載し、説明する（「立入調査等」、「特定空家等の認定」、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「公表」、「過料」、「代執行、略式代執行」等）。

２）早期対処の実施と除却の推進

特定空家等の所有者等が死去等により所有者等が不明になった場合、対策に支障をきたすことから、早期対処を行うとともに、特定空家等の中でも著しく保安上危険となる空家等については、所有者等へ積極的な除却を促す。

（５）その他の対策

１）周知・啓発体制の構築

空家等は所有者等が自らの責任により適正に管理することが原則であるため、高砂市が行う空家等対策は周知や啓発が中心となる。これらの周知・啓発を効率的かつ漏れののないよう進めるための体制を構築する。

２）関係機関等・関連団体等との連携強化

安全で安心なまちづくりの推進と良好な生活環境の保全のため、関係機関等（高砂警察署等）及び関連団体等（不動産事業者等）との連携の強化を図る。

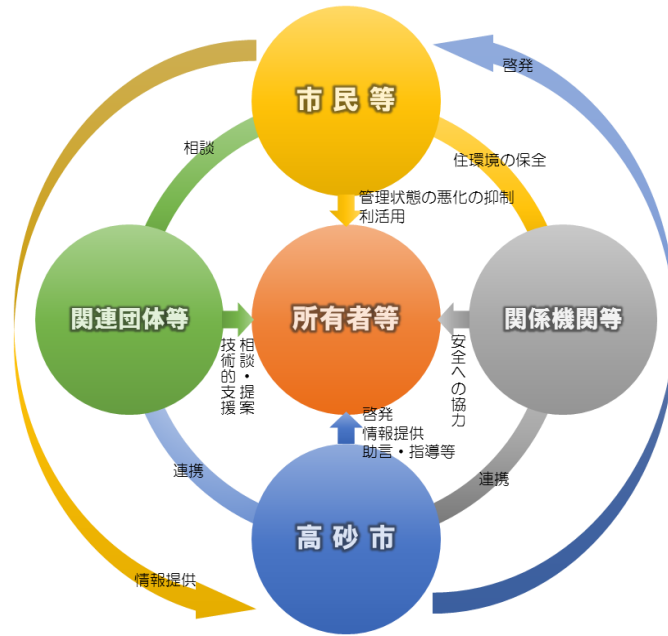
３）空家等の実態の把握

空家等対策システムを積極的に活用するため、提供された情報等について随時データの追加を行い、空家等の実態の把握に努める。

■第6章 実施体制

対策の実施体制

１）空家等対策の実施体制



◎所有者等

- ・空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において空家等を適正に管理する
- ・関連団体等や高砂市の相談窓口を活用し、空家等の積極的な利活用を図る

◎市民等

- ・適正な管理がされていない空家等の情報を高砂市に提供する
- ・耐震化促進事業などの高砂市が展開する空家等に関する施策に協力する

◎関連団体等

- ・所有者等又は市民等から空家等に関する相談へ対応する
- ・空き家バンクなどの高砂市が展開する空家等に関する施策に協力する

◎関係機関等

- ・高砂市からの要請に応じ、安全で安心なまちづくりの推進と良好な生活環境の保全に協力する

◎高砂市

- ・高砂市空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の実施を図る
- ・空家等に関する必要な措置を適切に講じる

２）空家等に関する相談への対応

◎ひょうご空き家対策フォーラム

- ・・・空家等の管理に関すること及び利活用に関することの相談窓口

◎高砂市まちづくり部まちづくり推進室都市政策課

- ・・・市内の空家等の情報提供に関すること及び空家等に関することの相談窓口

３）高砂市空家等対策審議会

◎条例第 8 条の規定に基づき設置された審議会である。

◎学識経験者 1 名と市長が認める空家等対策に関する各方面の専門家 4 名の計 5 名で構成する。

■第7章 計画の目標と検証

目 標

１）適正な管理がなされていない空家等への対応に関する目標

適正な管理がなされていない空家等に対して適切な対処を行い、早期の問題解決を図る。

２）空家等の利活用の促進に関する目標

空家等の利活用が計画的かつ継続的に行われるよう、関連団体等と連携して対策の推進に取り組む。

効果の検証

PDCA サイクルにより適時見直しを実施し、効果的な空家等対策に努める。